

Aan: : AB leden Alert
Van: : Elke Heidrich
Behandeld door : Jeroen Ohlenbusch
Datum: : 25 maart 2016
Onderwerp: : Gewijzigde adviesaanvraag huurverhoging 2016

Inleiding

Op 15 februari kreeg Alert de adviesaanvraag voor de jaarlijkse huurverhoging (scenario A). Deze adviesaanvraag is gebaseerd op de toen bekende kaders van de rijksoverheid, waaronder de doorstroomwet van minister Blok. Hierin is opgenomen dat corporaties een inkomensafhankelijke huurverhoging mogen toepassen. Deze wet is inmiddels door de Tweede Kamer goedgekeurd en ligt nog steeds ter vaststelling bij de Eerste Kamer. Door aanvullende vragen van de Eerste Kamer over deze wet, is het onduidelijk of er tijdig gestemd. Dit heeft als consequentie dat corporaties mogelijk in de problemen komen qua planning en dat zij niet vóór 1 mei de huuraanzegging kunnen doen. Uiteraard heeft dit ook vervelende consequenties voor het adviestraject met Alert. Omdat we er rekening mee houden dat de Eerste Kamer niet op tijd stemt, willen wij graag een gewijzigde en versnelde adviesaanvraag doen bij Alert voor een alternatief voorstel (scenario B) voor de huurverhoging 2016.

Wettelijk kader gewijzigde adviesaanvraag

Minister Blok heeft aangegeven dat hij, in die situatie dat er niet tijdig gestemd wordt door de Eerste Kamer, de maximale huursomstijging zal aanpassen naar 2,1 procent voor alle huurders. Het wettelijke kader voor deze gewijzigde adviesaanvraag ligt vast in de huidige en vastgestelde MG circulaire 2016 01.

Voorstel gewijzigde adviesaanvraag (scenario B)

De oorspronkelijke adviesaanvraag van 15 februari bestaat uit verschillende voorstellen. Omdat de MG circulaire 2016 01 wel is vastgesteld, blijft een groot deel van de voorstellen in deze adviesaanvraag gehandhaafd. Op twee onderdelen wordt een gewijzigd voorstel gedaan waar Eigen Haard graag een advies over krijgt van Alert.

Werken met staffels

In het scenario dat de Eerste Kamer niet tijdig stemt, kunnen we geen inkomensafhankelijke huurverhoging kunnen toepassen. Er is ruimte om voor iedereen 2,1% huurverhoging te vragen. Echter willen we deze ruimte niet maximaal benutten, maar willen conform ons vorige voorstel gemiddeld 1,8% huurverhoging toepassen. Omdat we ook in dit scenario graag rekening willen houden met een reëlere prijs-kwaliteit verhouding van de woningen, stellen we een staffel voor. Hierin vragen we, ongeacht het inkomen, maximaal 2,1% voor woningen benden de 80% maximale huur. Voor woningen die relatief duurder zijn en boven de 80% maximale huur zitten, willen we een lagere huurverhoging voorstellen, namelijk 0,6%.

< 80% max huur	> 80% max huur
2,1%	0,6%(inflatie)

Aftoppen net boven de huurtoeslaggrens

In de oorspronkelijke adviesaanvraag was het voorstel van Eigen Haard om de huur van woningen voor inkomens onder de €34.229 af te toppen net boven de liberalisatiegrens van 710,68. Omdat we in het alternatieve scenario niet beschikken over inkomensgegevens, kunnen we deze groep ook niet meer 'isoleren'. Het voorstel is daarom om niet af te toppen net boven de huurtoeslaggrens, maar de huurverhoging conform bovenstaande staffel toe te passen. Huurders die daardoor mogelijk in de problemen komen met het al dan niet krijgen van huurtoeslag, kunnen een beroep doen op de 'Alert maatwerkregeling'.

Vervolg en planning

Omdat nog steeds niet duidelijk is of er op tijd gestemd wordt door de Eerste Kamer, moeten we met twee scenario's rekening houden. Dit gewijzigde voorstel willen we graag dinsdagavond 29 maart met de AB leden van Alert bespreken. Daarin willen tevens de huidige 'Alert maatwerkregeling' bespreken inclusief het voorstel (dd 17 maart) van Alert voor een vangnetregeling als aanvulling daarop.

Omdat we tijdig met de voorbereidingen moeten starten voor het operationele proces, vragen wij Alert om 31 maart over dit gewijzigde voorstel een (versneld) advies te geven. We zijn ons ervan bewust dat dit erg kort dag is, maar hopen op medewerking.

Met inachtneming van het advies van Alert neemt Eigen Haard dan uiterlijk de eerste week van april een definitief besluit over de jaarlijkse huurverhoging.